

上海楼市 2011 年度 深度盘点



综述

这一年,不仅仅失落,还有收获——

抛去幻觉 价值重生

地产评论员 冯燕

2011 年即将过去,终将过去;2011 年却将被房地产行业永远铭记。

2011 年,是中国房地产史上最为特殊的一年。在这个年份,调控持续严厉、成交持续低迷、行业陷于困顿……在这个年份,断链、转型、退出、收缩、停滞等词汇被一再提及;而也正是在这个年份,房地产行业褪去黄金十年的华丽外衣,离开“只涨不跌”的神话,开始回归真实,实现了一种价值的重生。

2011 楼市幻觉 1 房价“只涨不跌”

发端于上世纪末本世纪初的中国房地产业,其价格在经历了十年令人惊叹的单级上扬后,终于在 2011 年,有了实质性的上涨停滞,甚而开始有了转头向下的趋势。

10 月末,品牌房企在上海掀起的“降价潮”被视为 2011 年上海楼市的重磅事件,因为价格确实实实在降了。

从数据层面来看,今年 11 月份,全国 70 个大中城市新建商品住宅价格环比(较前一月)下降的城市有 49 个,较 10 月增加了 15 个。

“从不畏惧高价,因为明年价格一定会更高。”在房地产业发展十几年后,这几乎成了市场的“价值观”。

在这种基于更高价格导向的体系下,高价拿地、天价卖房成为众多房企或习惯或不得已的选择,而这种选择催生的是并不适宜居住的概念板块和不可持续的行业秩序。

万物皆有规律,房地产行业“只涨不跌”的表现并不真实。2011 年,这个幻觉破灭。

于是,2011 年,没有“地王”,有的是更多、更好、性价比更高、更适合居住的产品,更适合市场需求,成为热销板块,成为房企回笼资金的“大票仓”。



产品价值重生——

2011 年,在离开“只涨不跌”的神话后,无论怎样的产品都可以有不菲回报的时代结束;2011 年,房地产产品价值重生。

2011 楼市幻觉 2 限购解禁

2011 年 2 月 1 日,上海出台细则落实“新国八条”。2 月 19 日,上海出台“限购令”操作细则。自此,上海楼市便始终维持低量成交。

“从 2 月到 11 月这 10 个月中,有 6 个月的成交量是同期成交的最低点,其他月份成交也为同期成交的次低点”,中房信上海公司研究总监付琦如是说。而在这样的成交量下,2011 年的楼市库存也

一次又一次创出新高。

一些人曾在任何信息中探寻限购取消的可能。随着年终临近,12 月 20 日,微博上海发布消息称,2012 年上海楼市限购政策将继续延期执行。对于期待限购解禁的人来说,这次真的“事与愿违”。

即使有 SOHO 中国董事长潘石屹对于“限购扭曲市场”的评论,但有一点毋庸置疑,限购一年,投机在整个市场绝迹。

曾几何时,在称为房地产业的“黄金十年”里,一些没有实际需求的纯粹投机,给市场带来的是资本化的虚高,是实际居住需求的无法被满足,是单一行业对于资本巨大吸储后的风险,和仰角超过 45 度的价格上涨路线。

而没有了投机所裹挟的价格疯涨,事情回归到原本的真实。

如果说 2011 年之前的中国房地产业的发展,可以在粗放的

市场环境中高速前进。那么 2011 年的房地产市场,大浪淘沙、优胜劣汰,泥沙俱下式的全行业发展已经终结,房地产价值得以重塑。在纷繁的市场表象中,一种皈依于居住需求的市场价值开始形成,房地产也找到了其健康存在的唯一逻辑。

市场价值重生——

2011 年,限购让投机资金全面离场。房地产市场不再是资本的游戏,而是遵循真实的居住需求,2011 年,房地产市场价值重生。

2011 楼市幻觉 3 调控沦为“空调”

2011 年,调控严厉,而这样的调控将在 2012 年继续。

在经历了 2005 年、2008 年的屡次调控后,人们似乎已经习惯了市场在短时间下探,然后报复性上涨的“游戏规则”,但 2011 年的调控显然将这样的预期打破。

房价下行,成交量下行,房企储备“过冬”,但政策依然没有放松的迹象。

事情总有其两面性,2011 年的房地产市场看似萧索,却也孕育着新的机会。

机会这样的产物,往往并不存在于众人一致看好的态势中,而是在披荆斩棘,在混沌困厄,在犹豫纠结中闪现。

2011 年,对一些购房者来说是个机会,拥有一个家的机会;

2011 年,对于房企来说,是考验,也是机会。在别人退出时坚守,在别人收缩时扩张,在经历了房地产市场粗放的发展模式后,在价值重生的后黄金时代,只有真正把握了房产价值的人,才能实现对于机会的掌控。

行业价值重生——

2011 年,调控并没有如前几次般落空,而调控中的房地产业终于可以摒弃“鱼目混珠”似的全行业发展,优胜劣汰,2011 年,房地产行业价值重生。

这一年,更多人看到了拥有家的希望,购房者享受到了售楼小姐该有的热情……

重估 2011,你会发现,就在 2011 年,这个行业拥有了很多它应该有的以前却没有的;2011 年,这个行业抛弃了很多它曾经有却并不适合的。

2011 年,对于房地产行业来说,就是一个“重新估定一切价值的时代”,而这是为了让我们拥有更好的时代。

链接

年度楼市 五大悬疑

调控将使楼市硬着陆?

无论是货币政策,还是具体的房地产行业的调控措施,根本目的是为了控制房地产价格的过快上涨,限制房地产市场中的投机、投资性资金,促使房地产市场健康稳定发展,并非打压楼市。

地价决定了房价?

地价是影响房价的因素之一,但不是决定因素。很多低价拿的地,依然高价推出。即使仅仅从房地产开发成本上看,也不能简单或绝对地说地价决定房价,甚至房价上涨的预期会推动地价上涨。

降价是唯一手段?

如果将视线从对降价的聚焦中稍作调试,你会发现,即使在那些所谓降价以致热销的产品中,降价更多只是一种手段,让产品热销的依然是降价背后更具生命力的价值。

一线楼市已无动力?

从一二线城市的比较上看,如一个城市的经济越发达,且对周边地区经济辐射范围越广,其房地产就越抗跌。以上海在国内经济发展中的龙头地位,缺乏动力的说法并不成立。

中小房企将被淘汰?

中小企业融资渠道弱,杠杆率小,不敢把钱用到极致,负债相对会好一些;大企业则有深厚的融资能力,资金用得比较淋漓尽致,所以市场弱的时候,资金链反而会绷得比较紧。

评论

这一年浴火 这一年重生

这一年,我们看到了房地产市场该有的波动;

这一年,人们改变了对于房价一定会涨的预期;

这一年,虽然有很多房企举步维艰,但亦有行业新生代凭借对于市场和受众的把握,依靠产品的创新而成为市场新锐;

这一年,土地“零溢价”、“底

价成交”,字面看似惨淡,但谁又规定一定要出几个“地王”才能证明市场的火热,根据自身需求做出选择,更加理性的判断,更有战略意义的布局,房企在真正的生存考验、发展竞争中日渐成熟;

这一年,没有更多“莫须有”的板块诞生,有的则是层出不穷的好产品;

“银根收紧”,“成交惨淡”,“库存高企”,“资金难以为继”,“房企步步惊心”,“业主砸盘维权”……在诸多的描述中,2011 年,似乎将以房地产行业面临着的一个惨烈、寒冷的冬季,被标注进行业历史。

但当我们以更深入的视线,以更全面的角度去审视这一年份,去理解这一年份,则 2011 年得以被重估。2011 年,是一个承前启后的年份,在这一年,房地产行业开始了自己新的里程。